

Załącznik do zarządzenia Nr 113/2019

Burmistrza Białogardu z dnia

31 grudnia 2019 r.

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Białogard
na lata 2020-2022**



Podstawa Prawna

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 poz. 2204 z późn. zm) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Białogardu gospodaruje Burmistrz Białogardu w szczególności poprzez:

1. Ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości ,
2. Zlecaniem wycen nieruchomości będących przedmiotem obrotu,
3. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
4. Zabezpieczaniem nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem ,
5. Wykonywaniem czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu,
6. Wydierżawianiem, wynajmowaniem, użyczeniem nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
7. Podejmowaniem czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o wpis własności bądź zamknięcie księgi wieczystej.

Burmistrz Białogardu gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizowaniem zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 poz. 2204 z późn. zm.) plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości przyjmuje się na okres 3 lat, który powinien zawierać:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę :
 - a) dotyczące udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

- d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Przygotowany Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Białogard na lata 2020-2022 nakreśla jedynie główne kierunki działań.

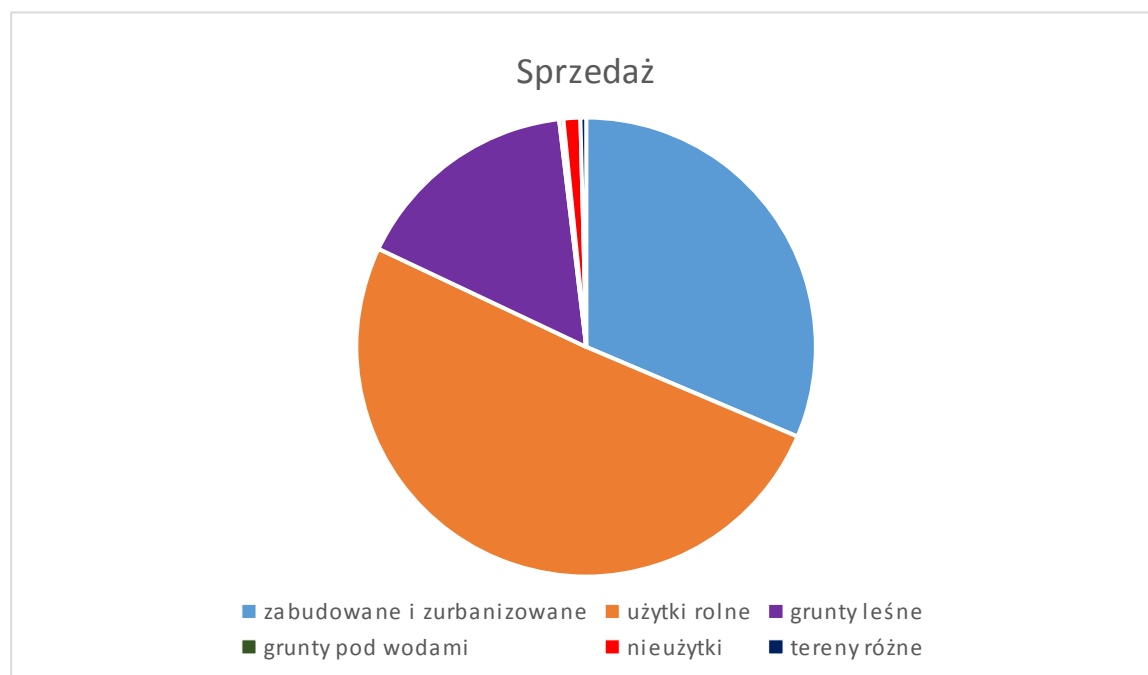
W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formy jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z potrzebami samorządu w powiązaniu z uchwałami budżetowymi, przepisów prawa oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miejskiej podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomości oraz ich wydzierżawianiem na okres dłuższy niż trzy lata.

I Zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

<i>L p</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>wielkość</i>
1	Powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym	145,8ha
2	grunty będące w użytkowaniu wieczystym Miasta Białogard	8,9ha
3	Grunty będące w dzierżawie Grunty będące w najmie	164ha 23ha
4	Grunty będące w użyczeniu	3,3298ha
5	Powierzchnia gruntów będących oddanych w trwały zarząd	7ha
6	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy	
	1) zabudowanych i zurbanizowanych	318 ha
	2) użytków rolnych	513ha
	3) gruntów leśnych zadrzewionych i zakrzewionych	163 ha 3 ha
	4) grunty pod wodami	
	5) nieużytki	12ha
	6) tereny różn	4ha

Grunty przekazane w trwały zarząd należące do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych o ogólnej powierzchni 7 ha. Zarząd trwały ustanowiono na rzecz miejskich jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, realizujących zadania publiczne Miasta Białogard.

Wykres kołowy zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości



Jednostki Miasta, którym zostały przekazane nieruchomości w trwały zarząd:

1. Przedszkole nr 1 przy ul. 1 Maja 12
 - działka nr 649 o powierzchni 0,0707 ha
 - działka nr 650 o powierzchni 0,2981 ha
2. Przedszkole Nr 2 przy ul. Chopina 4
 - działka nr 22 o powierzchni 0,4549 ha
 - działka nr 24 o powierzchni 0,0138 ha
3. Przedszkole Nr 3 przy ul. Kochanowskiego 21
 - działka nr 383/3 o powierzchni 0,5477 ha
 - działka nr 387 o powierzchni 0,5057 ha
- działka nr 373 o powierzchni 0,1092 ha
- działka nr 374 o powierzchni 0,0784 ha
- działka nr 375 o powierzchni 0,0675 ha
4. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej położony przy ul. Krótkiej 1

- działka nr 287 o powierzchni 0,1415 ha
- 5. Szkoła Podstawowa Nr 1 przy ul. Świdwińskiej 7
- działka nr 19 o powierzchni 0,4926 ha
- 6. Szkoła Podstawowa Nr 4 przy ul. Kościelnej 1
- działka nr 218 i 219 o powierzchni 0,2194 ha
- 7. Szkoła Podstawowa nr 3 przy ul. Chopina 8
- działka nr 31 o powierzchni 1,2785 ha
- 8. Szkoła Podstawowa nr 4 przy ul. Grunwaldzkiej 53
- działka nr 279 o powierzchni 1,2912 ha
- 9. Szkoła Podstawowa nr 5 przy ul. Kołobrzeszkiej 23
- działka nr 15 o powierzchni 0,7869 ha
- 10. Młodzieżowy Dom Kultury im. Henryka Jordana położonego przy ul. Grunwaldzkiej 42
- działka nr 669/3 o powierzchni 0,1658 ha.

Całkowita powierzchnia ewidencyjna Białogardu wynosi 2572 ha

II Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywaniem do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Białogard w latach 2020-2022 będzie następowało poprzez :

- 1) zakup,
- 2) zamianę,
- 3) darowiznę
- 4) innych czynności prawnych jak np. pierwokup.

Nieruchomości nabywane na rzecz Miasta Białogard nabywa się do zasobu nieruchomości według potrzeb, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych w drodze kupna, darowizny, zamiany lub innych formach przewidzianych prawem.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości w okresie obowiązującego planu, powierzchnia gruntów zwiększy się . Trudno jednak określić o ile, ponieważ uzależnione jest to od wielu czynników, m.in. potrzeby wydzielania nieruchomości w wyniku, których powstają drogi, realizacji inwestycji oraz zdarzeń losowych .

2. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości Miasta Białogard

1. Zbycie nieruchomości w formie:

- a) przetargowej,
- b) bezprzetargowej

Nieruchomości zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard oraz planem rocznym zbywania nieruchomości będącym załącznikiem do budżetu.

Miasto przeznacza do zbycia w trybie przetargów następujące grupy nieruchomości:

- lokale mieszkalne,
- lokale użytkowe,
- nieruchomości niezabudowane,
- nieruchomości zabudowane.

Nieruchomości przygotowywane są do zbycia w zależności od analizy nieruchomości i potrzeb rynku. Każda nieruchomość zanim zostanie przeznaczona do zbycia analizowana jest

w sposób indywidualny.

Miasto Białogard zbyło nieruchomości na własność w drodze przetargu bądź rokowań pod budownictwo mieszkaniowe w 2018 r o powierzchni 10.562m² na kwotę 566.982,98 zł brutto, pod budownictwo usługowe w trybie przetargu lub rokowań o powierzchni 6 050m² o wartości 124.000zł brutto, oddano w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania powierzchni 2 377m² na kwotę 32.495,99zł brutto i oddano

w użytkownię wieczyste w drodze przetargu pod budownictwo mieszkaniowe (działki dla młodych) powierzchnie gruntu 1 903 m² a wpływy z tytułu pierwszej opłaty za ustanowienie użytkowania wieczystego wynosiła 20.746,94 zł.

Wpływy ze zbycia nieruchomości w latach 2020 do 2022 planuje się średnio na poziomie 1.500.000zł, a szczegółowe określenie prognozy dochodów ze zbycia nieruchomości określa się w projektach budżetu na dany rok budżetowy.

3. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego zaksięgowana na dzień 10.12.2019 roku wynosiła 530.000 zł i na tej podstawie planuje się średnie wpływy na lata 2020-2022 czyli po 530.000zł.

Aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości i analizy rynku i w przypadku wzrostu wartości nieruchomości przystępuje się do procesu aktualizacji opłaty rocznej.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wykonana została w 2019 r. na nieruchomości, które zabudowane są budynkami garażowymi. Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste wykonywana jest zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, która narzuca, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeśli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Miasto nie nalicza opłat z tytułu trwałego zarządu dla jednostek które posiadają majątek w trwałym zarządzie .

4. Prognoza dotycząca zawierania umów dzierżawy i dochodów

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020-2022 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy.

Zarządzeniem Burmistrza ustala się stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych.

Dochody z tytułu dzierżawy w roku 2019 wynosiły 81.851 zł i na takim poziomie planuje się dochody w latach objętych niniejszym planem.

5. Prognoza dotycząca zawierania umów najmu na nieruchomości gruntowe i dochodów

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020-2022 zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu na nieruchomości gruntowe.

Zarządzeniem Burmistrza ustala się stawki czynszu za najem nieruchomości gruntowych.

Dochody z tytułu najmu w roku 2019 wynosiły 93 855 zł i na takim poziomie planuje się dochody w latach objętych tym planem.

6. Prognoza dotycząca zawierania umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe

Miasto posiada w zasobie lokale mieszkalne w budynkach komunalnych (będących w 100% własnością Miasta Białogard) o łącznej powierzchni 12 581m², lokale użytkowe i garaże w budynkach komunalnych (będących w 100% własnością Miasta Białogard) o łącznej powierzchni 7 391m², lokale mieszkalne w budynkach będących we wspólnotach o łącznej powierzchni 36 674 m² i lokale użytkowe i garaże w budynkach będących wspólnotą o łącznej powierzchni 929 m². Lokale mieszkalne i użytkowe są objęte umowami najmu.

W latach 2020-2022 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umów najmu lub sprzedaż lokalu.

III. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu winny wynosić około 120.000 zł rocznie.

Na powyższą kwotę składa się:

- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- koszty zakupów wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- usługi geodezyjne związane z podziałem geodezyjnym, wznowieniami granic, aktualizacją mapy, scalaniem nieruchomości,
- ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, dzierżawy, najmu oraz ogłoszeń o przetargach,

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych/ nabywanych nieruchomości, wykonywaniem operatów do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wykonywania inwentaryzacji budynków i korekty inwentaryzacji.

Powyższa kwota nie obejmuje kosztów wypłat za odszkodowania z tytułu nabycia przez miasto nieruchomości do zasobu nieruchomości ani nabycia nowych nieruchomości do zasobu.

Kwoty na wydatki związane z nabyciem nieruchomości będą planowane w uchwałach budżetowych.

IV. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat użytkowania wieczystego

Wpływy z tytułu:

- użytkowania wieczystego 535.857zł

- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 250.000 zł.
W latach 2020-2022 uzyskane wpływy mogą ulegać zmianie w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (Dz. U. z 2018 poz. 1716 z późn. zm.) Faktyczna kwota dochodów będzie uzależniona od intensywności procesu wpłat jednorazowych opłat przekształceniowych.

W roku 2019 została wykonana aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nastąpił wzrost dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących zabudowanymi budynkami garażowymi o 30%. W latach 2020-2022 będą wykonywane aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na poszczególne nieruchomości po wcześniejszej analizie opłat na danej nieruchomości.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. Najem i dzierżawa nieruchomości gruntowych

Najem i wdzierzawianie nieruchomości odbywać się będzie na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym i uchwale Nr XIX/135/07 Rady Miejskiej w Białogardzie z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie zasad wdzierzawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych.

2. Program sprzedaży nieruchomości:

- *gruntowych*

Sprzedaż nieruchomości gruntowych z zasobu odbywa się na bieżąco, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, uchwały Nr XLVII/4350/18 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości oraz uchwały Nr IX/68/2019 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedanych w wyniku uwzględnienia roszczeń o których mowa w art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

- *lokalowych*

Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami w powiązaniu z uchwałami:

- Nr XLVII/4350/18 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie zasad zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości;

- Nr IX/67/2019 Rady Miejski Białogard z dnia 27 maja 2019r. w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne.